

НЕДЕЛИМЫЕ МИЛЛИОНЫ

Р. Широких: Нашей территориальной общине пять лет. Началось с того, что мы побывали в общине «Сивцев вражек», которая в середине 90-х получила свои дома в хозяйственное ведение, и обнаружили огромную разницу между тем, чего достигли они в обслуживании домов, и прозябанием нашего микрорайона, жалобам наших жителей на обслуживающую компанию было несть числа. Мы и решили: сделаем как в «Сивцев вражке». Создали ТСОС «Слобода-2». Правительство Москвы своим постановлением дало нам права управляющей компании, поддержали нас и управа, и префектура.

Обслуживание домов мы наладили. Но с выходом Жилищного кодекса узнали, что этого мало. Теперь нужно заботиться обо всем. И прежде всего о капитальном ремонте. Многие дома в центре города, как известно, дожили до такого состояния, что люди ниже среднего и даже среднего уровня благосостояния не в силах оплатить ремонт. Скажем, есть у нас два дома 1939 года – в одном отопительная система была капитально отремонтирована, в другом – нет. Мы посчитали, во что нам обойдется капитальный ремонт отопительной системы – вышло 4 млн. рублей. Разложите на 110 квартир. В состоянии ли люди оплатить этот ремонт?..

С ЖК знакомы у нас не все – в лучшем случае каждый второй. Но что толку, если даже люди его прочтут? Мы привыкли к тому, что понятия «плата за квартиру» и «обслуживание» в нашем сознании разорваны: мы платим, а кто-то что-то там делает – полы моет в подъездах, мусор вывозит, подкрашивает, подмазывает... Поэтому и понятие ТСЖ для многих – абстракция. А когда говоришь, что теперь согласно ЖК надо будет платить и за общее имущество, и за капитальный ремонт дома, – очень удивляются.

И все-таки мы начали кампанию по перерегистрации нашей территориальной общины в ТСЖ. Будем объединять несколько домов. У нас собственников до 80 процентов. Но людей больше всего смущает то, что правительство переложило на нас злуполучный капитальный ремонт. Ведь есть уже нормативы ремонта отопительной системы, водосток, мусоропроводов, газопровода, но они не соблюдались...

РАТУЕМ ЗА ДОМКОМ

А. Нижегородов: Жилищный кодекс требует глубокого изучения – и людям нужно разъяснять многие его положения.

Многие встревожены: что будет? кто станет управлять? как?

В нашем подъезде 45 квартир. Состав жителей: 26 – собственники. 60 процентов из них – пенсионеры. Только 12 собственников работают и могут платить за обслуживание дома полностью. Есть даже 7 собственников-бизнесменов, они могут заплатить и за малоимущих. С остальными – проблема. Когда в целях безопасности надо было поставить решетки, домофон и видеосистему за свой счет, для большинства это было накладно, но люди платили. И за консервы платят. Но где черта, за которой платить уже не смогут?

Что касается управления, то наш подъезд будет ратовать за то, чтобы на общем собрании



Руфина Широких

создать домком или домовый совет. Доверим управление тому, кто и сегодня занимается обслуживанием наших домов: управлению № 11 Государственного унитарного предприятия высотных жилых домов. Каждый собственник заключит договор с этой компанией. Доверие к ней есть, но, безусловно, надо улучшать обслуживание...

НОВОСТРОЙКА НЕ ПО ГОСТУ

И. Семенникова: Поскольку я вхожу еще и в инициативную группу ТСЖ «Преображенская площадь» – попросили поделиться опытом, – то могу выступить сразу от двух товариществ. С 1999-го в правлении ТСЖ. Все квартиры дома в частной собственности. Сначала нас обслуживала компания, которую создал сам застройщик, и деньги, вносимые на содержание жилья, тратил по своему усмотрению. Когда мы взяли управление в свои руки, то обнаружили пустой расчетный счет и претензии ресурсных организаций.

Наш дом можно отнести к новостройке. Но, послушав Руфину Михайловну, скажу: новое жилье по проблемам может быть приравнено к изношенному фонду. Не знаю, как вы, Руфина Михайловна, ремонтируете свои ветхие дома, но я этим на нашей новостройке занима-

ТСЖ: ОТ ПРОСТОГО

Нынешний круглый стол – очередной из запланированных редакцией по теме «Учимся управлять жильем». Обсуждать проблемы управления на сей раз собрались представители жильцов разного уровня организованности: Анатолий НИЖЕГОРОДОВ – старший по подъезду (район Черемушки, ЮЗАО), Руфина ШИРОКИХ – председатель совета ТСОС «Слобода-2» (район Таганский, ЦАО), Ирина СЕМЕННИКОВА – председатель правления ТСЖ «Соколинная башня» (район Сокольники, ВАО) и Эльвира БАРАБАШ – член инициативной группы ТСЖ-ВСК «Гавриково» (район Южное Бутово, ЮЗАО). Знакомы ли вы с ЖК и что планируете в связи с его введением? С какими трудностями столкнулись при осуществлении задуманного? Эти вопросы и было предложено обсудить.

с первого дня. Коммуникации в доме не соответствуют ГОСТам, правилам и нормам строительства. Надо менять. Пришлось ремонтировать фасад, фундамент, внутреннюю ливневку, водостоки. Про кровлю молчу: надо ремонтировать, как подметки на стоптаных ботинках. Но никто не хочет заключать договор на малый объем работы. Для многих подрядчиков привлекательный объем начинается с 2 млн. рублей. А ведь кто-то должен делать и малые объемы! Понимаю, что бизнесу не прикажут. Но ведь не бесплатно же, да и по рыночному ценнику! У меня несколько лет в подвале стояла вода – не было гидроизоляции. Я даже в жилищную инспекцию обратилась: может быть, подскажете, кому адресовать? Глухая стена. Пыталась асфальт переложить у дома. Мне сказали: обратитесь в ДЕЗ – что для них 300 кв. метров? Обратилась. Никакой реакции. Я прошу: сообщите в начале года, что в планы ДЕЗа входит, я попрошу включить нас в план – за наши деньги, разумеется. Тишина...

Теперь о Жилищном кодексе. Увы, он не решил вопросы, которые не решали и прежние нормативные акты, в частности, вопрос взаимоотношения собственников и жителей по социальному найму, не обязал собственников нежилых помещений участвовать в содержании домов. Сегодня собственники нежилых помещений делают деньги, а дома содержатся за счет физических лиц. А кому застройщик продает нежилые помещения? Своим компаниям. Не прописано в кодексе и то, в какой форме и в какие сроки должна отчитываться управляющая компания. В законе 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» это было прописано. Сейчас ответственность за содержание дома несет коллективный собственник, а деньгами

распоряжается управляющая компания. В случае конфликта нам говорят: идите в суд. Но судья открывает ЖК, а там ничего нет...

Управление домом мы решили оставить за собой, но ряд функций перепоручить эксплуатирующим организациям. Начиная названивать в различные инстанции: назовите, пожалуйста, управляющие организации, которые на рынке себя уже зарекомендовали. Увы, ответов не последовало.

ТИПИЧНАЯ НЕТИПИЧНАЯ СИТУАЦИЯ

З. Барабаш: Мы живем в домах-новостройках, сданных в 2002 году. Типичная нетипичная ситуация: дома обслуживает ДЕЗ, но нам его обслуживание, мягко скажем, не нравится: на все дома два сантехника; если у соседа сверху прорвало горячую воду, то надо ждать не меньше часа, пока выключат краны... Глядя на удачливые ТСЖ из нашего же Южного Бутова, которые не пользуются услугами ДЕЗа, а нашли хорошую управляющую компанию, и мы решили наладить работу по их примеру. Возникла инициативная группа. Среди активистов – сильный юрист, экономисты... Познакомившись с Жилищным кодексом, мы поняли, что решение придется принимать нам...

КОПИТЬ – НЕ ПОЛУЧИТСЯ

А. Нижегородов: Коль речь зашла о способе управления, то мы довольны тем, как нас обслуживают. Управление № 11, о котором я говорил, – сложившийся коллектив, наладивший четкую работу. И у нас мнение в подъезде такое: никакого ТСЖ! Товарищество потребует больших трат: правление, устав, регистрация... Это какие же членские взносы потребуются? И где взять энтузиастов?

З. Барабаш: А мы хотим заботиться о домах сами. У нас и территория большая, но благоустроена некачественно: есть два пруда, но их надо чистить. К тому же в следующем году всем выставят новую строку – капитальный ремонт. Деньги немалые. Надо понимать, что появятся компании, которые предложат свои услуги. Но вспомните нашу приватизацию: будут и такие, которые возьмутся за управление вашим жильем, а перед сроком капитального ремонта «обанкротятся». А нет компании – нет денег...

И. Семенникова: Сразу вам говорю: копить не получится – Налоговый кодекс не предусматривает. На собственном приме-



Анатолий Нижегородов

ре это испытала: как руководитель жилищного объединения отвечаю за организацию бухгалтерского учета и уплату налогов. И вот с чем столкнулась: деньги на ремонт товарищество накапливает на расчетном счете; с процентов, начисляемых банком на остаток на расчетном счете, надо платить налог на прибыль. С одной стороны, накопления съедает инфляция, с другой – компенсирующие инфляцию проценты банка съедает налог.

Еще пример. Согласно закону № 64 города Москвы о налоге на имущество организаций налоговые льготы предоставляются

жилищным объединениям, управляемым по закону № 72-ФЗ. С 1 марта этот закон упроден. Что делать с бывшим льготным налогом? Пишу запрос в управление Федеральной налоговой службы города Москвы. В ответ – тишина. А как теперь называются деньги, которые ТСЖ собирают на содержание дома? До этого назывались членскими взносами. Читаю Налоговый кодекс: членские взносы освобождены от налогообложения. Нет, говорят нам представители налоговых органов, теперь это у вас доход...

«МС»: То есть выходит, что к ТСЖ относятся как к организации, которая извлекает доходы?

И. Семенникова: Во всяком случае в Москве нет четкости в этом вопросе. В любой момент налоговая служба может заявить, что это доход. Не согласны – доказывайте в суде. Простите, но если мы сами взяли свой быт обустроить – это не значит, что должны стоять в оборонительной стойке. Мы не хотим ничего нарушать. Хотим жить по законам. Но нормальным! Единственное, чего я добиваюсь, – простоты в ведении учета ТСЖ.

Помимо того, что я назвала, еще столько проблем, что человек, специально не подготовленный, управлять не сможет. Поэтому я очень хорошо понимаю Анатолия Григорьевича...

Но если вы спросите меня, нужно ли ТСЖ, я отвечу – да.

ОПЫТ ВЗЯТИЯ ВЛАСТИ

И. Семенникова: Эльвира Викторовна, а что мешает вам взять власть в свои руки?

З. Барабаш: Нужно провести общее собрание жильцов путем заочного голосования – кодекс позволяет, но нет списка...

И. Семенникова: Я подкажу. Такой список предоставляет Мосрегистрация, но запрос туда могут направлять только органы местного самоуправления, точнее глава управы. Он запрос составит, но ответи его в Мосрегистрацию лучше вам – собственноручно сдать в канцелярию под расписку. То есть вы должны обеспечить бумаге ноги – лучший способ добиться результата в условиях нашей бюрократической системы.

Р. Широких: А ваша инициативная группа официально зарегистрирована?

З. Барабаш: Нет.

Р. Широких: Это ошибка.

З. Барабаш: Не подкажали. Я начала с того, что пришла в ДЕЗ и попросила списки председате-

Комментирует высказывания участников круглого стола старший юристконсульт фонда «Институт экономики города» Дмитрий ГОРДЕЕВ:

Должен отметить, что газета «Московская среда» выбрала удачную форму обсуждения Жилищного кодекса и проблем, связанных с его введением. На круглых столах можно выявить типичные заблуждения людей и недоработки властей. Пример тому – представленный материал.

ТОС «Слобода-2» принял правильное решение о переходе в статус ТСЖ: товарищество – более высокая форма организации собственников жилья, обеспеченная законодательной базой, тогда как ТСОС – всего лишь элемент местного самоуправления.

Теперь о сговоре Руфины Широких на то, что ремонт системы отопления оценен в 4 млн. рублей. Выходит по 36,5 тысячи рублей на собственника. На первый взгляд цифра для большинства жильцов неподъемная – если, конечно, выплывать ее одновременно. Но почему одновременно? В ЖК есть статья 158-я, предусматривающая проведение капитального ремонта управляющей организацией за счет собственных средств, бюджетных, кредита. Важно то, что сначала она делает ремонт, а потом в течение какого-то определенного, согласованного с собственниками времени эти средства возвращает, внося их в плату за обслуживание жилья. Я подсчитал:

если эту сумму разделить, скажем, на три года, то выходит по тысяче рублей в месяц. А если разделить на десять лет, то по 300 рублей. Как видите, не так страшно.

Обратим внимание и на высказывание Руфины Михайловны о собственниках: «Когда говоришь, что теперь согласно ЖК надо будет платить и за общее имущество, и за капитальный ремонт дома, – очень удивляются». То есть люди воспринимают ЖК как некий акт, который вменил им нести бремя ответственности за общее имущество. Распространенное заблуждение. На самом деле бремя содержания общего имущества влечет Гражданский кодекс, принятый в 1993 году и действующий с 1994 года. Другой вопрос, что у нас люди ГК не читают. Но должностные лица органов местного самоуправления об этом обязаны знать; и то, что спустя десять лет москвичи проявляют такую неосведомленность, не есть ли это характеристика работы должностных лиц? Фактически Жилищный кодекс это бремя продублировал и скорректировал, привязав к ряду других прав и обязанностей в жилищной сфере.

Еще одно распространенное заблуждение. Широких говорит, что в доме 80 процентов собственников. Собственников в доме всегда 100 процентов. Не надо считать, что собственники толь-

ко физические лица. Муниципалитет – тоже собственник. И надо к муниципалитету относиться как к равному партнеру. Мало того, это собственник, на которого можно опереться.

Анатолий Нижегородов спрашивает: «Где та черта, за которой платить уже не смогут?». Нет такой черты. Хочу напомнить, что на содержание дома и текущий ремонт люди, имеющие низкие доходы, получают субсидии – это предусмотрено 159-й статьей Жилищного кодекса.

Тот же Нижегородов говорит, что они собираются создать домовый комитет и выбрать управляющую организацию. Домовый комитет – орган факультативный, ЖК не предусмотрен. Надо понимать, что домком будет иметь права новгородского вече – у него юридически закрепленных прав нет. Но его создание целесообразно как некий переходный этап – образуется ядро людей, которые в дальнейшем создадут ТСЖ.

Ирина Семенникова говорит о трудностях управления домом-новостройкой. Старый закон о ТСЖ предполагал создание товариществ застройщиком, и второе ТСЖ в доме создать было невозможно. ЖК разрешает создавать ТСЖ будущим собственникам. Это очень важно, потому что такое товарищество сможет контролировать сдачу дома, подписание акта ввода в эксплуатацию. И возьмет на себя управление.

Аналогичный случай описывает Эльвира Барабаш. Жильцов ее дома не устраивает, как их обслуживает ДЕЗ. Но ДЕЗ может быть в любой момент отстранен от управления домами. Иници-

ативная группа спрашивает: что надо сделать? По кодексу ТСЖ может существовать только в том случае, если членами являются собственники, имеющие более половины доли участия. Членство в ТСЖ возникает на основании заявления и прекращается на основании заявления. Им надо написать заявления о выходе из старого ТСЖ, созданного застройщиком, тем самым зафиксировать «момент смерти» этого ТСЖ. Потом с чистого листа создавать новое товарищество. Вот и все...

Вернусь к проблемам, обозначенным Семенниковой. Она говорит, что за малые объемы ремонта никто не берется. Это, на мой взгляд, упрек в сторону города. Ныне не очень приветствуется создание ГУПов, но в нашем случае, когда рынок по тем или иным причинам не идет на такие работы, город может и должен проявить разумную инициативу и обязать ГУПы не отказываться от малых объемов работы. Сложится рынок – город уйдет. Но пока рынка нет, такие дома нельзя бросать.

Семенникова говорит, что ЖК не обязал собственников нежилых помещений участвовать в содержании домов. Но кодекс этот вопрос урегулировал: 39-я и 158-я статьи говорят о том, что собственники помещений – не жилых, а всех помещений! – обязаны нести расходы по содержанию имущества. Опираясь на эти нормы, можно заставить собственников нежилых помещений нести расходы по содержанию дома.

Справедливо замечание Семенниковой по поводу налогов. Конечно, Московской городской